



Estadística de Transacciones Inmobiliarias

Metodología

Subdirección General de Estadísticas

Madrid, diciembre de 2010

Índice

1 Introducción

2 Objetivos

3 Ámbitos de la estadística

3.1 Ámbito poblacional

3.2 Ámbito geográfico

3.3 Ámbito temporal

4 Conceptos básicos

4.1 Variables geográficas

4.2 Variables temporales

4.3 Compraventa de viviendas

4.4 Características ligadas a la vivienda

5 Recogida de la información

6 Tratamiento de la información

7 Tabulación y difusión

1 Introducción

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias iniciada en 2004 ofrece, trimestralmente, información relativa a las compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario, así como el valor total y medio de las viviendas transmitidas en compraventa.

La información se proporciona desagregada a distintos niveles geográficos: total nacional, comunidad autónoma, provincia y municipio.

Se trata de una estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), según convenio de colaboración firmado en 2004 entre el Ministerio de Vivienda y el Consejo General del Notariado dado el interés mutuo en incrementar el conocimiento de las cuestiones vinculadas a la vivienda.

2 Objetivo

El objetivo principal de la Estadística de Transacciones Inmobiliarias es conocer el estado de la actividad inmobiliaria a través del número de transacciones (compraventas) inmobiliarias que se han producido en cada trimestre, así como, conocer el valor declarado y el valor medio declarado de las transacciones de vivienda libre en un trimestre determinado.

3 Ámbitos de la estadística

3.1. Ámbito poblacional

La población objeto de investigación (población objetivo) son las transacciones de viviendas recogidas ante notario a través de escritura pública.

3.2. Ámbito geográfico

El ámbito geográfico de la investigación lo constituye todo el territorio nacional.

3.3. Ámbito temporal

El periodo de referencia de la estadística es el trimestre.

4 Conceptos básicos

4.1. Variables geográficas

- A. **Comunidad Autónoma:** entidad territorial que, dentro del ordenamiento constitucional del Estado Español, está dotada de autonomía legislativa y competencias ejecutivas, así como de la facultad de administrarse mediante sus propios representantes.
- B. **Provincia:** cada una de las divisiones administrativas del territorio español.
- C. **Municipio:** unidad territorial administrativa, formada por una población y cierta extensión de territorio alrededor de ella, llamada término municipal, regida toda ella por un organismo: Ayuntamiento.

4.2 Variables temporales

Fecha de autorización de la transacción de la vivienda: fecha en la que se autoriza la transmisión de la vivienda.

4.3 Compraventa

La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa determinada y la otra parte se obliga a pagar por ella un precio cierto.

4.4 Características ligadas a la vivienda

Se entiende por **vivienda** todo recinto pensado para ser habitado por una o más personas. Para cada una de las viviendas transmitidas se estudian las variables siguientes:

A. Antigüedad de la vivienda:

- **Vivienda nueva:** se considera vivienda nueva a la vivienda de nueva construcción, ya sea en promoción para venta o en promoción cooperativa o comunitaria, y a la vivienda en construcción.
- **Vivienda usada:** se considera vivienda usada o de segunda mano a aquella que no es nueva.

B. Régimen de protección de la vivienda:

- **Vivienda Libre:** son aquellas viviendas que no se encuentran sujetas a ningún régimen de protección pública y pueden ser transmitidas sin restricción entre partes.

- **Vivienda Protegida:** en términos generales, se entenderá por vivienda protegida aquellas sometidas a algún tipo de protección pública.

C. Tipo de vivienda:

Se considera la siguiente clasificación:

- **Piso:** se considera piso a toda vivienda ubicada en un edificio donde existen más de una vivienda.
- **Vivienda Unifamiliar:** se considera vivienda unifamiliar a la vivienda única dentro de un edificio.

D. Superficie construida: Se entiende por superficie construida aquella encerrada por el contorno exterior de los muros perimetrales de cerramiento y los ejes de las medianerías.

E. Valor declarado de transacción de la vivienda: Se refiere al precio declarado en la transacción de la vivienda.

F. Adquiriente: es el nuevo titular del bien, es decir, la persona que adquiere o recibe el bien cuyo derecho se trasmite..

5 Recogida de la Información

En las notarias se graban diariamente los datos de las escrituras públicas que se llevan a cabo. Con posterioridad las notarias transmiten regularmente los ficheros grabados al Centro de Procesos de Datos del Consejo del Notariado (ANCERT) donde son sometidos a diferentes controles para la detección de errores. Una vez validada la información, ANCERT remite trimestralmente el fichero final del trimestre correspondiente a la Subdirección General de Estudios y Estadísticas para procesar la información.

6 Tratamiento de la información

Una vez recibida la base de datos, se comienza un proceso transformación, depuración e imputación de las variables que la componen, siguiendo el siguiente esquema:

- Transformación de variables.
- Detección de registros duplicados.
- Aplicación de controles de validación de las variables.
- Consistencia entre variables
- Depuración de las variables que presentan inconsistencias

- Estimación de valores missing y fuera de rango, para las variables valor y superficie de la vivienda.

7 Tabulación y difusión

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=34000000>

Finalizada la fase de recogida y tratamiento de datos se procede a la tabulación y difusión trimestral de resultados.

La presentación de los resultados se realiza en dos bloques de tablas:

- Número de transacciones inmobiliarias (compraventas) por Comunidades Autónomas y provincias clasificadas según distintas variables de clasificación y número de transacciones inmobiliarias por municipios clasificadas según distintas variables de clasificación.
- Valor de las transacciones inmobiliarias.

Los datos publicados el trimestre de referencia tienen carácter provisional, publicándose el trimestre siguiente los datos definitivos del trimestre anterior. La información se difunde trimestralmente a través de una nota de prensa según las fechas publicadas en el Calendario de Disponibilidad de las Estadísticas Coyunturales, y a través de la página Web del Ministerio.